

A/B Vegavænget
Vegavænget 1-46 mfl.
2620 Albertslund

CVR-nr. 30034481
Matr. nr. 11aq og 11ar, Herstedvester by, Herstedvester
Kundenr. 107-59

Årsrapport for perioden
1. januar 2022 - 31. december 2022



FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN

A/B Vegavænget
Vegavænget 1-46 mfl.
2620 Albertslund
CVR-nr. 30034481
Matr. nr. 11aq og 11ar, Herstedvester by, Herstedvester
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Opført i år 1989

BESTYRELSE

Henrik Rasmussen (formand)
Jeanne Mikkelsen
John Pedersen
Jesper Thustrup
Maria Erstrup

ADMINISTRATOR

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 20 28 34 16
Telefon 70 30 20 20

REVISOR

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr. 33963556

TYPE

46 Andelsboliger
1 Øvrige lejemål

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Vegavænget, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

DEAS A/S

Annett Klevenhaus
Senior Ejendomsadministrator

Benny Thirup
Finance Manager

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 472.615.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 61.593.355.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 21.140.
- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 27.427.

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 159.904.
- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 39.366.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2022 for A/B Vegavænget. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Albertslund, den 9. marts 2023

Henrik Rasmussen
bestyrelsesformand

Jeanne Mikkelsen

John Pedersen

Jesper Thustrup

Maria Erstrup

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Vegavænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vegavænget for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-16. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Code) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens ledelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens ledelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse

med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

Kolding, den 9. marts 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE 41365

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Vegavænget for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
		REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.084.773	2.088.039	2.010.267
INDTÆGTER I ALT		2.084.773	2.088.039	2.010.267
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	44.200	45.000	44.200
Ejendomsskatter og afgifter	3	805.363	806.000	745.680
Forsikringer og abonnementer	4	75.587	78.000	102.965
Ejendomsdrift	5	101.140	80.000	60.166
Administrationshonorar, DEAS A/S		65.350	65.400	63.770
Øvrige administrationsomkostninger	6	107.427	80.000	65.573
Vedligeholdelse	7	40.096	200.000	234.684
Større vedligeholdelsesarbejder	8	260.634	300.000	0
Finansielle udgifter	9	112.361	113.800	118.377
UDGIFTER I ALT		1.612.158	1.768.200	1.435.415
ÅRETS RESULTAT		472.615	319.839	574.852
RESULTATDISPONERING				
Overført hensættelse til vedligeholdelse		-130.000	-300.000	0
Prioritetsafdrag		616.543	616.500	612.848
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-13.928	3.339	-37.996
DISPONERET I ALT		472.615	319.839	574.852

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	69.844.000	69.828.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>69.844.000</u>	<u>69.828.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>69.844.000</u>	<u>69.828.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		0	4.164
Tilgodehavende		0	5.768
Igangværende salg andele		0	4.800
Forudbetalte omkostninger		10.212	13.817
Tilgodehavender i alt		<u>10.212</u>	<u>28.549</u>
Likvide beholdninger	11	1.487.151	594.349
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.497.363</u>	<u>622.898</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>71.341.363</u></u>	<u><u>70.450.898</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		6.956.019	6.956.019
Reserve for opskrivning af ejendommen		34.838.616	34.822.616
Overført resultat mv.		17.579.357	16.976.742
EGENKAPITAL I ALT		59.373.992	58.755.377
Andre generalforsamlingsbestemte reserver			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		328.644	458.644
Hensættelse til kursudsving		1.890.719	0
Andre reserver i alt		2.219.363	458.644
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		61.593.355	59.214.021
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	8.075.942	10.586.921
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.075.942	10.586.921
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet		620.260	616.542
Forudbetalt boligafgift		8.974	6.000
Igangværende salg andele		966.286	0
Kreditorer		0	2.000
Anden gæld	13	76.546	25.414
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.672.066	649.956
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		9.748.008	11.236.877
PASSIVER I ALT		71.341.363	70.450.898
Eventualforpligtelser	14		
Andelsværdiberegning	15		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	16		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2022	EGENKAPITAL 31-12-2021
Andelsindskud		
Andelskapital primo	6.956.019	6.956.019
Andelsindskud i alt	<u>6.956.019</u>	<u>6.956.019</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	34.822.616	33.189.616
Året op-/nedskrivning	16.000	1.633.000
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	<u>34.838.616</u>	<u>34.822.616</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	16.976.742	15.917.708
Kursregulering af prioritetsgæld	1.890.719	484.182
Afdrag prioritetsgæld	616.543	612.848
Hensættelse til kursudsving	-1.890.719	0
Overført restandel af årets resultat	-13.928	-37.996
Overført resultat mv. i alt	<u>17.579.357</u>	<u>16.976.742</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>59.373.992</u>	<u>58.755.377</u>
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	328.644	458.644
Hensættelse til kursudsving	1.890.719	0
I alt	<u>2.219.363</u>	<u>458.644</u>
ANDRE RESERVER	<u>2.219.363</u>	<u>458.644</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>61.593.355</u></u>	<u><u>59.214.021</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	2.058.402	2.070.039	1.988.832
Øvrige lejeindtægter	0	4.000	6.500
Gebyr venteliste	16.100	10.000	7.600
Gebyr andelsbevis	0	0	1.500
Vaskeriindtægter	3.798	4.000	3.839
Andre indtægter	6.473	0	1.996
Indtægter i alt	2.084.773	2.088.039	2.010.267
2 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til grundejerforening	44.200	45.000	44.200
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	44.200	45.000	44.200
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	559.759	560.000	536.266
El	31.331	30.000	23.827
Renovation	214.273	216.000	185.587
Ejendomsskatter og afgifter i alt	805.363	806.000	745.680
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	57.047	60.000	88.581
Kontingent	9.936	10.000	9.660
Kabel TV	2.760	5.000	4.724
Øvrige abonnementer	5.844	3.000	0
Forsikringer og abonnementer i alt	75.587	78.000	102.965
5 Ejendomsdrift			
Storskrald	42.450	30.000	26.613
Snerydning/vejsalt	24.638	15.000	9.650
Materialeudgifter	3.277	0	1.002
Drift af fællesarealer	16.530	15.000	9.837
Drift af fælleslokaler	14.245	20.000	13.064
Ejendomsdrift i alt	101.140	80.000	60.166
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	500	4.000	0
Revisor	25.000	25.000	24.400
Advokat	16.563	0	0
Valuar	12.438	13.000	12.188
Anden konsulent	16.500	0	0
Gebyrer	4.633	3.500	3.767
Porto	1.469	0	1.438

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
Diverse	0	5.000	0
Småanskaffelser	5.557	7.000	5.291
Mødeudgifter	3.200	5.000	3.200
Foreningens drift	14.600	10.000	9.024
Beboeraktiviteter	6.967	7.500	6.265
Øvrige administrationsomkostninger i alt	107.427	80.000	65.573
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	0	0	11.455
Låse og nøgler	880	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning	0	0	76.100
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	7.602	0	2.167
Varmeinstallationer	0	0	125.656
Radiatorer/Ventiler	22.346	0	13.966
<i>El-anlæg</i>			
Generelt	0	0	1.406
<i>Inventar og udstyr</i>			
Generelt	4.606	0	0
Vaskerumsudstyr	2.087	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	0	0	1.359
Legeplads/-udstyr	2.575	0	2.575
Budgetteret vedligeholdelse	0	200.000	0
Vedligeholdelse i alt	40.096	200.000	234.684
Der er i februar 2023 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Renovationsprojekt affaldsø	260.634	300.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	260.634	300.000	0
9 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	3.338	5.000	3.510
Administrationsbidrag	40.099	39.800	42.248
Prioritetsrenter	68.924	69.000	72.619
Finansielle udgifter i alt	112.361	113.800	118.377

NOTER

BALANCE
31-12-2022

BALANCE
31-12-2021

10 Ejendommen

Valuarvurdering	69.844.000	69.828.000
Ejendommen i alt	69.844.000	69.828.000

Ejendommen er den 9. januar 2023 blevet vurderet af Valuaren.

Valuarværdien på kr. 69.844.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 5,10%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 3.475.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 3.150.000. Valuarværdien er kr. 20.344.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

11 Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	21.976	7.334
Fælleshuskonto	3.993	1.206
Nykredit Bank, drift 8117 4670633	1.455.309	583.902
Nykredit, venteliste 8117 1023319	5.873	1.907
Likvide beholdninger i alt	1.487.151	594.349

12 Prioritetsgæld

Lån		Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit 0,6016%	12.908.000	40.099	68.924	616.542	11.071.103	11.687.645
Kursreguleringer mv.						
Kursregulering prioritetsgæld		-	-	-	-2.374.901	-484.182
Prioritetsgæld i alt		40.099	68.924	616.542	8.696.202	11.203.463

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	620.260	616.542
Lang del af gæld (mere end 1 år)	8.075.942	10.586.921
	8.696.202	11.203.463

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit 0,6016% 12.908.000 er et kontantlån med en restløbetid på 17 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 8.696.201. Obligationsrestgælden udgør kr. 11.166.441.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Næste års afdrag udgør kr. 620.260.

NOTER

	BALANCE	BALANCE
	31-12-2022	31-12-2021

13 Anden gæld

Skyldige omkostninger

76.546

25.414

Anden gæld i alt**76.546****25.414****14 Eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 8.696.202 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 69.844.000.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 12 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 12.692.482, der efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforenings ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

NOTER

15 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	35.005.384
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 9/1 2023 af Valuaren	69.844.000
Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 7. februar 2020 af Valuaren (jf. §5, stk. 3	66.263.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2019	49.500.000

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 31/12 2019 var kr. 66.263.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022			59.373.992
Opskrivning ejendom, tilbageført			-34.838.616
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført			2.374.901
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2022			<u>24.264.102</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>24.264.102</u>	=	<u><u>3,4882</u></u>
	6.956.019		

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022			59.373.992
Ejendommens værdi reguleres således			
Værdi jf. punkt b ovenfor		66.263.000	
Bogført værdi		<u>-69.844.000</u>	-3.581.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2022			<u>53.146.817</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>53.146.817</u>	=	<u><u>7,6404</u></u>
	6.956.019		

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022			59.373.992
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	49.500.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-69.844.000</u>		-20.344.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2022			36.383.817
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>36.383.817</u>	=	<u>5,2305</u>
	6.956.019		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 7,6404.

NOTER

15 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 7,6404

Senest godkendte andelskrone: 7,5538

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-59-1	Vegavænget 1	Andelsboliger	61	127.210	960.919	971.936
107-59-2	Vegavænget 2	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-3	Vegavænget 3, 1.	Andelsboliger	48	95.146	718.714	726.954
107-59-4	Vegavænget 4	Andelsboliger	48	103.421	781.222	790.179
107-59-5	Vegavænget 5, 1.	Andelsboliger	48	95.146	718.714	726.954
107-59-6	Vegavænget 6	Andelsboliger	48	103.421	781.222	790.179
107-59-7	Vegavænget 7	Andelsboliger	84	165.469	1.249.920	1.264.251
107-59-8	Vegavænget 8	Andelsboliger	59	122.039	921.858	932.428
107-59-9	Vegavænget 9	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-10	Vegavænget 10	Andelsboliger	101	198.566	1.499.928	1.517.125
107-59-11	Vegavænget 11	Andelsboliger	101	198.566	1.499.928	1.517.125
107-59-12	Vegavænget 12	Andelsboliger	48	103.421	781.222	790.179
107-59-13	Vegavænget 13, 1.	Andelsboliger	48	95.146	718.714	726.954
107-59-14	Vegavænget 14	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-15	Vegavænget 15	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-16	Vegavænget 16	Andelsboliger	61	127.210	960.919	971.936
107-59-17	Vegavænget 17	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-18	Vegavænget 18	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-19	Vegavænget 19	Andelsboliger	101	198.566	1.499.928	1.517.125
107-59-20	Vegavænget 20	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-21	Vegavænget 21	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-22	Vegavænget 22	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-23	Vegavænget 23	Andelsboliger	61	127.210	960.919	971.936
107-59-24	Vegavænget 24	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-25	Vegavænget 25	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-26	Vegavænget 26	Andelsboliger	101	198.566	1.499.928	1.517.125
107-59-27	Vegavænget 27	Andelsboliger	101	198.566	1.499.928	1.517.125
107-59-28	Vegavænget 28	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-29	Vegavænget 29	Andelsboliger	88	174.777	1.320.231	1.335.367
107-59-30	Vegavænget 30	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-31	Vegavænget 31	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-32	Vegavænget 32	Andelsboliger	59	122.039	921.858	932.428
107-59-33	Vegavænget 33	Andelsboliger	84	165.469	1.249.920	1.264.251
107-59-34	Vegavænget 34	Andelsboliger	59	122.039	921.858	932.428
107-59-35	Vegavænget 35	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-36	Vegavænget 36	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955

Penneo dokumentnøgle: 1U5W8-4C1G7-KOD7Y-ZYXGH-ATTXA-LV5FL

NOTER

107-59-37	Vegavænget 37	Andelsboliger	67	134.445	1.015.571	1.027.215
107-59-38	Vegavænget 38	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-39	Vegavænget 39	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-40	Vegavænget 40	Andelsboliger	67	134.445	1.015.571	1.027.215
107-59-41	Vegavænget 41	Andelsboliger	84	165.469	1.249.920	1.264.251
107-59-42	Vegavænget 42	Andelsboliger	84	165.469	1.249.920	1.264.251
107-59-43	Vegavænget 43	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-44	Vegavænget 44	Andelsboliger	73	147.892	1.117.147	1.129.955
107-59-45	Vegavænget 45	Andelsboliger	59	122.039	921.858	932.428
107-59-46	Vegavænget 46	Andelsboliger	84	165.469	1.249.920	1.264.251
107-59-47	Vegavænget 47	Øvrige lejemaal	92	0	0	0
I alt			3.556	6.956.019	52.544.376	53.146.817

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	46	3.464,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	92,0 m ²		
B6	I alt	47	3.556,0 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<input type="text"/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1989
D2	Ejendommens opførelsesår:				1989
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Ja"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	69.844.000 kr.	19.641 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	4.865.538 kr.	1.368 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	6,97%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Ja"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	175.710 kr./mdr.	x	12	/	3.464,0 m ² = 609 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.464,0 m ² = 0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.464,0 m ² = 0 kr./m ²
				2020	2021	2022
J	Årets resultat pr. andelsareal:			178 kr./m ²	166 kr./m ²	136 kr./m ²
K1	Andelsværdi:				15.343 gns. kr./andels-m ²	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:				2.382 gns. kr./andels-m ²	
K3	Teknisk andelsværdi:				<u>17.724 gns. kr./andels-m²</u>	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
				2020	2021	2022
M1	Vedligeholdelse, løbende:			42 kr./m ²	66 kr./m ²	11 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering:			0 kr./m ²	0 kr./m ²	73 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:			<u>42 kr./m²</u>	<u>66 kr./m²</u>	<u>85 kr./m²</u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					88%
				2020	2021	2022
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			175 kr./m ²	177 kr./m ²	178 kr./m ²

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Benny Thirup

SignerRole

Serienummer: CVR:20283416-RID:13440178

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-04-13 08:10:12 UTC

NEM ID 

Annett Klevenhaus Panek

SignerRole

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-04-13 08:13:21 UTC

NEM ID 

Jeanne Mikkelsen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-590080044114

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-04-13 08:28:10 UTC

NEM ID 

Morten Almtoft Lund

SignerRole

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-04-13 10:06:42 UTC

NEM ID 

Jesper Thustrup

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-633586698759

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-13 10:58:00 UTC

NEM ID 

Henrik Bræmer Rasmussen

SignerRole

Serienummer: 25ba9f11-d757-4302-8852-9e4cc4151c00

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-04-13 15:53:37 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 1U5W8-4C1G7-KOD7Y-ZYXGH-ATTXA-LV5FL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Maria Erstrup

SignerRole

Serienummer: 761be7a0-ae24-428e-9e95-b1dda07e8919

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-04-14 11:28:15 UTC



John Pedersen

SignerRole

Serienummer: 07b7e6e6-cb6d-48e9-9cc9-f0b442234460

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-04-14 15:02:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>